

# **PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CERVENS**



## **REVISION N° 1**

# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Elaboration approuvée  
Modification n° 1 approuvée  
Révision n° 1

13 mai 1995  
8 décembre 1995

**Janvier 2003**

## **AVANT-PROPOS**

Le projet d'aménagement et de développement durable a pour objet d'exposer le projet politique des élus de la commune de Cervens.

Il définit les orientations générales de la politique urbaine de la commune dans le respect des objectifs généraux définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

L'expression de la vision de l'aménagement local et la prévision des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre permettront de dessiner un programme d'actions en matière de développement urbain, de déplacements et de prise en compte du paysage.

Le PADD a ainsi été défini en cohérence avec les éléments énoncés dans le diagnostic, en prenant en compte le développement de la commune, les activités économique, ainsi que la préservation du paysage.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE CERVENS

## 👉 Le PADD à l'échelle communale

La population de Cervens s'est accrue de façon régulière depuis 1982. L'augmentation de la population a été plus marquée entre les recensements de 1990 et de 1999. Cervens comptait en 1999, 729 habitants, soit une variation annuelle de 2.32 %. Cette progression représente deux fois la moyenne départementale.

Ce phénomène laisse pressentir une forte pression foncière.

Autre élément important, le logement individuel est consommateur d'espace.

Ce diagnostic conduit la commune à se situer dans une perspective de 1 000 habitants dans les 10 ans à venir.

Dans ces conditions, il est nécessaire de définir un réel projet d'aménagement global de la commune. Ce projet prend en compte l'environnement, définit un projet urbain et une politique en matière de déplacements.

Dans la présente révision de son document d'urbanisme, la commune n'envisage pas d'extension des zones constructibles, hormis les terrains situés à l'arrière de la porcherie au chef-lieu. Cette décision est motivée par un projet d'école et d'agrandissement de la salle des fêtes et par la création d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à moyen terme des équipements collectifs.

Les autres secteurs du territoire communal ne sont pas concernés par une extension des zones constructibles l'opération de remembrement- aménagement de 1995 ayant défini l'aménagement des zones dans un objectif de développement durable.

Cependant, cette révision est l'occasion de redéfinir à l'intérieur du périmètre des zones urbaines du chef-lieu et du hameau de Pessinges, une zone intermédiaire entre le noyau ancien et les secteurs d'habitat en greffe. Il s'agit également d'organiser l'aménagement du hameau de Terrotet. Enfin, la révision permet également une densification plus importante des hameaux de Reyret et de chez Bolley.

# 1 - L'environnement

La commune de Cervens, de par sa topographie, les cours d'eau et la couverture végétale donne un paysage de versant avec des phénomènes urbains lisibles. Ces phénomènes urbains sont identifiés au travers des pôles d'habitat et du réseau viaire.

Les composantes paysagères de la commune sont les suivantes :

- la plaine
- le piémont
- le versant boisé.

## ↳ Prendre en compte le patrimoine naturel et urbain et son évolution

**La plaine** a une vocation agricole très marquée. Sa protection est affirmée par une reconnaissance de la haie bocagère le long du canal des Moises, par une identification des éléments paysagers et par un repérage de la zone humide.

Des mesures d'accompagnement paysager sont prévues pour les constructions existantes et futures.

Le plan incliné de la commune offre un paysage ouvert et une forte visibilité.

Un sous-secteur maintenu dans sa vocation agricole interdit toutes les constructions même à vocation agricole au regard de la sensibilité de l'intégration paysagère et afin de maintenir un paysage agricole ouvert.

**Le piémont** comprend des éléments paysagers structurants protégés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Certains éléments de paysage sont précisés afin d'assurer leur pérennité.

**Le massif boisé** constituant la partie haute de la commune est classé au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement est affiné pour permettre d'éviter la fermeture du paysage. Les lisières et les poches de clairières sont redéfinies.

### L'environnement et l'espace urbain

Dans les zones construites, la révision du PLU identifie les éléments de paysage naturel ou urbain : rues, monuments, sites, bâti traditionnel et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Des règles sont introduites dans le règlement afin de garantir un aménagement respectueux de l'environnement. Ainsi, un permis de démolir est exigé avant toute démolition d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Sur la commune, toute demande de permis de construire est soumise à l'avis de l'architecte consultant.

Afin de préserver l'insertion du bâti dans le paysage rural, la commune souhaite favoriser le traitement des haies constituées en majorité d'espèces diversifiées à feuilles caduques. Des règles spécifiques sont introduites dans le règlement du PLU.

## **Le paysage et l'environnement naturel**

La commune se caractérise par un seul versant incliné, tourné vers le lac Léman. Sa situation géographique la rend très sensible à tout aménagement. A la fois structurée par l'activité agricole et l'espace ouvert qu'elle génère, la protection du paysage constitue en termes d'aménagement un enjeu essentiel pour la commune. Pour cette raison, la commune décide d'identifier l'ensemble des espaces agricoles « vitrine » à préserver de toute construction.

Différents cônes de vues sont identifiés :  
à l'entrée de Cervens, en bordure de la RD 125,  
entre Cervens et Pessinges au sud le long de la RD 35,  
sur le secteur du col de Cou.

La zone humide de la lagune est repérée et bénéficie de règles de protection renforcées.

Les seuils d'urbanisation structurants sont définis par les coulées vertes à protéger le long du canal des Moises et du ruisseau de Pallin.

## **↳ Reconnaître l'agriculture en tant qu'activité économique et actrice du paysage**

L'agriculture présente un volet d'activité économique indispensable, y compris dans la gestion de l'espace.

Une opération de remembrement-aménagement a limité la construction autour des sièges d'exploitation et s'est inscrite dans une démarche de développement durable de la commune.

Dans la suite logique de cette démarche, la commune entend poursuivre l'effort qualitatif réalisé. Les grands espaces agricoles ouverts sont maintenus, et leur protection est renforcée par la mise en place d'un secteur AP interdisant toute construction même agricole.

Des secteurs agricoles sont délimités pour permettre à l'activité existante de se maintenir et pour permettre l'accueil de nouvelles exploitations dans les meilleures conditions. Les zones A sont prévues à cet effet.

L'activité agricole existante est reconnue par un repérage des exploitations agricoles sur le document graphique. Les reculs à respecter autour des exploitations agricoles implantées en zones urbanisées seront examinés avec précision avant toute délivrance des permis de construire à proximité des bâtiments agricoles.

La révision du PLU permet la délocalisation de la porcherie dans un secteur à vocation exclusivement agricole, en dehors des parties urbanisées de la commune.

## **↳ Offrir des réseaux suffisants pour l'accueil de la population**

### **Eau potable**

La commune dispose d'un réseau suffisant permettant d'accueillir la population nouvelle.

### **Assainissement**

La technique de lagunage, utilisée actuellement a permis de recréer une zone humide intéressante.

Prochainement, les eaux usées seront déversées dans le réseau menant à la station d'épuration du syndicat intercommunal d'épuration des régions de Thonon et d'Evian (SERTE), mettant fin à l'utilisation de la lagune.

Seul le secteur du « Col de Cou » ne sera pas desservi en assainissement collectif. Les constructions devront respecter le zonage d'assainissement autonome et la carte d'aptitude des sols.

### **Electricité**

La desserte en électricité est suffisante sur la commune pour satisfaire les besoins de la population actuelle et future.

### **Voirie**

Les zones constructibles sont desservies par un accès suffisant.

Des mesures prévoyant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs sont prévues.

## **↳ Confirmer la politique volontariste sur le foncier**

5 zones d'aménagement différé (ZAD) sont créées sur le territoire communal. La commune aura la possibilité en cas de mutation, dans les zones délimitées au plan de zonage, d'acquérir le foncier en vue de créer des réserves foncières destinées à des aménagements collectifs futurs.

La révision du PLU est l'occasion de reconduire le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation futures. Ce droit de préemption permettra à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations d'aménagement pour l'acquisition de biens à l'occasion des mutations.

## **↳ Intégrer les risques naturels**

Les conséquences du glissement de terrain au lieu-dit « La Lanche de Bœuf » sont réaffirmées dans la révision du PLU. Un zonage spécifique dans les zones classées à risques est inscrit dans le document.

La commune souhaite se prémunir contre ce risque et décide d'interdire toutes nouvelles constructions au-delà de l'altitude 650 m.

Une protection le long de certains cours d'eau est instaurée. La règle consiste à prévoir des reculs par rapport à l'axe des ruisseaux « La Gurnaz », « Le Taillou » et « les Moises ».

Pour les constructions existantes, des règles spécifiques sont prévues le long du ruisseau « les Moises ».

## **2 - La définition d'un projet urbain**

Le développement de l'urbanisation est le facteur de mutation le plus fort du secteur du piémont. Ce développement a une incidence sur le paysage urbain existant et futur. Le traitement des limites entre les zones naturelles et les zones urbaines, les implantations et le

traitement architectural des constructions peuvent être un facteur de banalisation ou de continuité de l'espace.

Il s'agit de permettre une densification des deux pôles que constituent le chef-lieu et le hameau de Pessinges en supprimant les coefficients d'occupation des sols dans les zones UA et UB, d'organiser le développement du hameau de Terrotet, de permettre la densification du hameau de chez Bolley et du hameau du Reyret, de prévoir la réalisation d'équipements publics, de permettre le développement de services de proximité, d'organiser la croissance urbaine et d'améliorer le cadre de vie des habitants présents et futurs.

## ↳ **Organiser le développement du Chef-Lieu**

Le vieux village forme un ensemble urbain, compact et homogène. Le chef-lieu comprend des espaces publics variés.

Diverses actions sont envisagées pour conforter le chef-lieu :

Les bâtiments de l'actuelle école n'offrent pas les qualités requises pour l'accueil optimum de l'effectif et les activités scolaires.

Le projet d'une nouvelle école, projet en soi d'aménagement communal, est l'objet majeur de la révision du plan local d'urbanisme.

Ce projet est établi en tenant compte des intérêts agricoles à long terme par sa localisation et par l'économie de terrain. D'une part, sa localisation contiguë au chef-lieu évite de « miter » le territoire agricole, d'autre part, un souci d'économiser les terres est mis en œuvre, l'emprise utilisée n'étant que de 1 ha (surface agricole communale : 147 hectares). De plus, cette disposition ne vient pas contrarier l'important acquis foncier du remembrement agricole, opération signalée au rapport de présentation.

Un projet d'extension de la salle des fêtes est également prévu. La réalisation de ces projets est liée à la délocalisation de la porcherie.

Des règles incitatives sont inscrites dans le règlement afin de permettre d'économiser la consommation de l'espace et de favoriser les opérations de construction de logements collectifs.

Une zone d'urbanisation future (AU), d'une superficie de 0,7 ha constitue une réserve foncière pour le moyen terme. Elle sera destinée à la réalisation d'équipements publics. Les limites de cette zone correspondent au seuil topographique à maintenir.

La révision est l'occasion de redéfinir à l'intérieur du périmètre des zones urbaines, la zone intermédiaire (zone UB). Il s'agit de clarifier le périmètre du noyau ancien (en appui sur la trame viaire) et de définir une zone intermédiaire au voisinage du cimetière.

## ↳ **Prévoir les mutations du hameau de Pessinges**

Pessinges est aujourd'hui aussi important que le chef-lieu. Ce hameau présente des caractères similaires, mais moins marqués. Le bâti ancien a fait l'objet d'interventions qui introduisent une grande diversité dans l'aspect architectural.

Il convient de réfléchir à l'aménagement de ce secteur. Ce hameau a un rôle d'animation non négligeable. Il dispose de locaux associatifs et de logements sociaux répondant ainsi aux conditions de mixité sociale.

Ce hameau est appelé à se développer dans les prochaines années. Il est donc primordial de prévoir les mutations.

La révision est l'occasion de mettre en place une zone intermédiaire (zone UB). Cette zone intermédiaire permettra de renforcer la structure urbaine du hameau, de gérer plus facilement les équipements existants ou futurs ainsi que la reconversion de la scierie désaffectée.

## ↳ Aménager le hameau de Terrotet

La vocation résidentielle du hameau de Terrotet est affichée dans le plan local d'urbanisme depuis plusieurs années. La délocalisation à proximité du hameau d'une exploitation agricole, vouée à la polyculture et actuellement située au chef-lieu est l'occasion pour la commune de préciser les modalités de développement de ce hameau.

Il est nécessaire de s'assurer que l'implantation de l'exploitation agricole ne porte pas atteinte au développement futur du hameau et de prévoir les marges de reculement exigées par la loi.

La révision redéfinit le caractère urbain de Terrotet conformément aux orientations de la loi S.R.U.. L'actuelle zone UC est redécoupée en 3 zones : le classement en UC des parcelles situées au sud de la voie communale de Terrotet est maintenu.

Le noyau ancien et les parcelles bénéficiant d'une desserte satisfaisante sont classées en UB, afin d'encourager une densification du hameau par la valorisation des volumes existants. Les parcelles situées à l'arrière, encore non urbanisées et dont la desserte est à améliorer, sont classées en AUb, l'ouverture de cette zone sera possible dès que la nouvelle voie sera réalisée.

## ↳ Dimensionner les petits hameaux

- **Le Reyret** est un pôle secondaire notable situé en bordure de la RD 35.

Une opération immobilière de logements semi-groupés bien intégrés à l'environnement et moins consommateurs d'espace que le logement individuel est implantée au lieu-dit « Les Châtaignières ».

La révision est l'occasion de changer la nomenclature du zonage compte tenu des équipements réalisés et de permettre la gestion et l'évolution cohérente du hameau.

Des hameaux de plus petite taille sont présents sur la commune :

- **Chez Garin,**
- **le Taillou.**

Deux hameaux sont en cul de sac à flanc de montagne :

- **Chez Bolley** . La zone NAc devient AUb afin de permettre une densification du secteur par de l'habitat groupé, similaire aux volumes existants. Le caractère



d'urbanisation future de l'urbanisation est maintenue dans l'attente de l'amélioration de la desserte.

- **Chez Pallin.**

A l'écart de cette logique, le **Col de Cou** est occupé par quelques habitations. Ce secteur, offrant une ouverture sur le bassin lémanique, constitue un lieu de passage historique. La commune entend conserver le caractère de ce hameau pittoresque.

La commune souhaite maintenir l'existence de ces petits pôles d'habitat en prévoyant des règles adaptées, maîtrisant l'extension de ces secteurs.

## ↳ **Remettre les logements vacants sur le marché**

Une aide à la mise sur le marché du logement de locaux vacants et d'origine agricole est souhaitée dans le cadre du futur contrat de développement régional. Ce potentiel existe dans des zones déjà équipées et permettrait de limiter la demande sur le foncier non bâti.

## ↳ **Valoriser le développement des loisirs**

Dans le prolongement de sa politique sur le foncier par la création de la ZAD des Lanches, la commune souhaite développer la zone de loisirs. La commune envisage un projet de circuit sportif et touristique. Une zone UL est instaurée où seuls seront autorisés les commerces, les activités artisanales et l'hébergement touristique à condition qu'ils soient exclusivement liés à la vocation de loisirs de la zone.

Le secteur à proximité de la zone de loisirs ayant perdu sa vocation agricole est reclassée en zone naturelle (zone N) en partie, et en zone naturelle de loisirs (zone NL) pour permettre la réalisation d'aires de jeux et de sports ouverts au publics à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

## **3 - La politique en matière de déplacements**

Les principaux axes routiers se composent de 3 routes départementales constituant les voies structurantes de la commune. Le réseau communal de voies secondaires s'étend sur environ 8 km.

Globalement, le développement de l'habitat s'est organisé sur le bourg et autour des hameaux anciens.

A l'échelle communale, les mesures prises en matières de déplacement sont traduites au travers les éléments suivants :

### **↳ Gérer le stationnement**

Le problème de stationnement est une préoccupation pour la commune. Face à cette situation, des mesures ont déjà été prises. D'autres mesures sont prévues dans la révision du PLU.

La création de 2 parkings publics permettent de gérer le stationnement au chef-lieu. Ces parkings permettent l'accès aux services publics (mairie, école, salle polyvalente).

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au bénéfice de la commune : l'aménagement d'une place et d'un parking devant l'église et l'aménagement d'un parking derrière l'école.

Des règles spécifiques dans le PLU prévoient la réalisation de 2 places de parking par logement afin de limiter le stationnement sur la voie publique. Des règles spécifiques en matière de stationnement sont prévues pour la réalisation de commerces et de bureaux.

### **↳ Améliorer la sécurité**

La commune entend poursuivre les aménagements routiers avec l'aménagement du carrefour de l'église, la création de voies communales, l'élargissement de routes ou la création d'aire de retournement. Ces mesures sont confirmées par l'inscription d'emplacement réservés.

## ↳ Favoriser le déplacement des piétons

La prise en compte des cheminements piétons est effectuée par la réalisation d'un sentier reliant **le chef-lieu à Pessinges**.

D'autres sentiers seront aménagés, l'un entre **Le Reyret et le chef-lieu**, l'autre entre **Terrotet et Pessinges et Terrotet et le chef-lieu**.

Un emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la commune.

Des abris bus ainsi que des aménagements routiers sont installés dans les principaux pôles Pessinges et Le Reyret afin de permettre de sécuriser les usagers des transports en commun.

## ↳ Améliorer la desserte interne des hameaux

Un liaison à renforcer entre **le chef-lieu et Chez Garin par Grossant** s'inscrit dans la démarche d'amélioration de la desserte des hameaux.

Des élargissements de voies communales sont projetés. Ils sont inscrits en emplacements réservés.

Un deuxième axe de pénétration dans **Pessinges** est prévu. La commune dispose de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la création de cette future voie.

Une nouvelle desserte pour le hameau de **Terrotet** s'inscrit dans une démarche de valorisation de la maîtrise foncière communale pour un schéma de circulation mieux adapté. L'existence d'un chemin d'exploitation en limite ouest du hameau, propriété communale, et la négociation foncière d'une parcelle attenante va permettre l'aménagement d'une voie carrossable assurant la desserte de l'exploitation agricole et des parcelles urbanisables situées à l'est du noyau ancien, le développement du hameau dans les contours qui ont été fixés lors du remembrement-aménagement de 1995 et la pérennité de l'exploitation agricole qui bénéficie d'une large ouverture vers les espaces agricoles de la plaine.

La mise en œuvre de la nouvelle voie passe par :

- l'acquisition de terrains nécessaires à l'aménagement du débouché de la voie sur la voie communale de Terrotet et à l'élargissement du chemin d'exploitation lui-même et l'aménagement des abords pour aboutir à une emprise totale de 8 mètres de large,
- le montage financier au travers de la participation pour voies nouvelles et réseaux et de subventions possibles au titre des travaux connexes pour la desserte agricole,
- le respect des prescriptions paysagères exposées au rapport de présentation.



L'ensemble de ce programme de référence permettra ainsi la mise en œuvre d'un projet urbain dans sa dimension économique, sociale et environnementale.